



Beschlussvorlage 2020/140	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.04.2020	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 2 neu für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im Stadtteil Haberskirch / 2. Änderung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat billigt den vom Planungsbüro von Angerer, Konrad, Fischer, Urbaniak - Architekten und Stadtplaner (AKFU), München, ausgearbeiteten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 neu für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im Stadtteil Haberskirch in der Fassung vom 23.04.2020 mit der Begründung vom 23.04.2020.

Der Änderungsentwurf und die Begründung sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Diskussion zu Änderungsanträgen	21.04.2016 PUA (nö)
Diskussion zu Änderungsanträgen	20.07.2017 PUA
Berichterstattung zu Änderungsüberlegungen	19.07.2018 PUA
Bürgergespräch	14.11.2018
Berichterstattung zum Bürgergespräch	22.01.2019 PUA
Änderungsbeschluss	09.05.2019 STR
Sachstandsbericht	02.10.2019 PUA

In seiner Sitzung am 02.10.2019 wurden dem Planungs- und Umweltausschuss von Herrn Fischer vom Planungsbüro AKFU Vorschläge für Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgestellt. Über diese wurde wie folgt abgestimmt:

Überbaubare Grundstücksfläche

Einzelbauräume belassen, ggf. vergrößern
(ca. 20 x 20 m; Terrassen einschließen)

→ Einstimmig angenommen

Grundfläche:

GR max. 120 m²

einschl. überdachter Terrassen und Wintergärten
zzgl. zur Hauptnutzung zählende Flächen von
Terrassen, Dachüberständen etc. als %tuale

Überschreitung zulassen/

Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO
und Grafik mit max. GRZ

→ Einstimmig angenommen

Anzahl der Geschoße:

Festsetzung von max. 3 Vollgeschoßen

→ Mehrheitlich abgelehnt

Garagen und Stellplätze:



Erhöhter Schlüssel:

WF 50-100 m²: 1,5 Stpl.

WF > 100 m²: 2 Stpl.

nur innerhalb der Baugrenzen oder an seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig

→ Mehrheitlich angenommen

Dachform und Dachneigung:

Symmetrisches Satteldach oder versetztes

Pulldach (Präzisierung) → keine Gauben

→ Einstimmig angenommen

Die Ergebnisse wurden soweit möglich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Festsetzungen bzgl. folgender Punkte wurden nochmals überarbeitet:

Wald

Das Gebiet ist dreiseitig von Wald umgeben.

Bei Einhaltung des vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten regelmäßig geforderten Baumwurfabstands von 25 m wäre eine Bebauung der äußeren Parzellen nicht möglich. Die überbaubaren Flächen, der am Rand des Plangebiets liegenden Grundstücke, werden deshalb soweit wie möglich aus der Baumwurfzone herausgezogen. Dies bedeutet, dass ein Neubau ggf. nicht in gleicher Lage wie das aktuelle Bestandsgebäude errichtet werden kann. Der Bebauungsplan enthält außerdem einen Hinweis auf das bestehende Risiko und die notwendige statische Ertüchtigung neuer Dachstühle.

Baufenster

Die überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans haben jeweils eine Fläche von 15 x 15 m. Eine Überprüfung der einzelnen Flurstücke ergab, dass die Grundstücksverhältnisse bei Einhaltung der seitlichen Mindestabstände tatsächlich auch kaum größere Bauräume zulassen. Die ursprünglich angedachten Bauräume von 20 x 20 m konnten daher nicht realisiert werden. Mit der Änderung werden die überbaubaren Flächen, wo möglich, vergrößert (auf 16 x 16 m) und so verschoben, dass sie i.d.R. den Bestand umfassen und Erweiterungen nur zur waldabgewandten Seite ermöglichen.

Höhenlage, Bezugspunkte

Für jede überbaubare Fläche wird ein unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe in Anlehnung an die Erdgeschosshöhe des Bestandes festgesetzt (Eintrag in der Planzeichnung in m ü.NN).

Wo keine Bebauung vorhanden ist, wird die Bezugshöhe so festgesetzt, dass die Sockelhöhe zu den Nachbarbebauungen interpoliert wird.

Zusätzlich wird bei allen Grundstücken auch die Höhe der anliegenden Verkehrsfläche (jeweils an den Grenzsteinen an der Straßenhinterkante) zur Orientierung dargestellt.



Die zulässige Wandhöhe von 4,15 m wird jeweils für den höchsten Punkt der überbaubaren Fläche festgesetzt. Nach Höhenlage des jeweiligen Grundstückes kann so ein weiteres Vollgeschoss im UG entstehen oder aber ein Vollgeschoss im DG (Kniestockerhöhung). Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf höchstens II festgesetzt.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (23.04.2020)
- 2 – Textteil (23.04.2020)
- 3 – Begründung (23.04.2020)